



सरकारी गजट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित

असाधारण

विधायी परिशिष्ट

भाग—४, खण्ड (क)

(सामान्य परिनियम नियम)

लखनऊ, शुक्रवार, 28 फरवरी, 2025

फाल्गुन 9, 1946 शक सम्वत्

उत्तर प्रदेश शासन

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग—३

संख्या 366/2025-8—3099-356-2023 पार्ट-१

लखनऊ, 28 फरवरी, 2025

अधिसूचना

सा०प०नि०—७

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11, सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (2-ख) और धारा—20क के साथ पठित धारा 55 की उपधारा (2) के खण्ड (ग) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल, विकास क्षेत्रों में विशेष सुख—सुविधा शुल्क उदग्रहीत करने और उसके सुधार तथा अनुरक्षण का उपबंध करने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाती हैं, अर्थात् :—

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विशेष सुख—सुविधा शुल्क का निर्धारण, उदग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2024

1—(1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विशेष सुख—सुविधा शुल्क का निर्धारण, उदग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2024 कही जायेगी। संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और लागू होना

(2) यह सरकारी गजट में प्रकाशित किये जाने के दिनांक से प्रवृत्त होगी।

(3) यह उन समस्त विकास क्षेत्रों पर लागू होगी जहाँ सरकार ने सरकारी गजट में अधिसूचना द्वारा अधिनियम के उपबंधों के अधीन विशेष सुख—सुविधा परियोजनाओं का दायित्व ग्रहण करने के अपने आशय को घोषित किया है।

परिभाषायें	<p>2-(1) जब तक कि सन्दर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो. इस नियमावली में,—</p> <p>(क) “अधिनियम” का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 और उसके पश्चात्वर्ती संशोधनों से है;</p> <p>(ख) “आवेदक” का तात्पर्य भवन परमिट या विकास परमिट प्राप्त करने के लिए अधिनियम की धारा 15 के अधीन आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति या निकाय से है;</p> <p>(ग) “प्राधिकरण” का तात्पर्य अधिनियम की धारा 4 के अधीन गठित प्राधिकरण से है;</p> <p>(घ) “भवन परमिट” का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित भवन योजना के अनुसार किसी विशिष्ट स्थल पर किसी विनिर्दिष्ट भवन के निर्माण या पुनर्निर्माण को अग्रसर करने के निमित्त प्राधिकार से है;</p> <p>(ङ.) “विकास परमिट” का तात्पर्य उत्तर प्रदेश सरकार से है;</p> <p>(च) “सरकार” का तात्पर्य उत्तर प्रदेश सरकार से है;</p> <p>(छ) “विशेष सुख-सुविधा विकास निधि” का तात्पर्य अधिनियम की धारा 20-क के अधीन स्थापित निधि से है;</p> <p>(ज) “उपाध्यक्ष” का तात्पर्य विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष से है।</p> <p>(2) इस नियमावली में प्रयुक्त और अप्रिभाषित किन्तु अधिनियम में परिभाषित अन्य समस्त शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो अधिनियम में उनके लिए क्रमशः समनुदेशित हैं।</p>
विशेष सुख-सुविधा शुल्क का उद्ग्रहण	<p>3-(1) जहाँ अधिनियम की धारा 15 के अधीन विकास परमिट या भवन परमिट प्राप्त करने के लिए प्राधिकरण को कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया हो, वहाँ इस नियमावली के अनुसार विशेष सुख-सुविधा शुल्क उद्गृहीत किया जायेगा।</p> <p>(2) जहाँ अधिनियम के अधीन सरकार द्वारा विशेष सुख-सुविधा शुल्क के संदाय से पूर्ण या आंशिक छूट प्रदान की गयी हो वहाँ विशेष सुख-सुविधा शुल्क, छूट की सीमा तक उद्ग्रहणीय नहीं होगा।</p>
विशेष सुख-सुविधा शुल्क का निर्धारण और दरें	<p>4-(1) विशेष सुख-सुविधा शुल्क, भूमि खण्ड के कुल क्षेत्रफल को नीचे उपनियम (2) में दिये गये दरों से गुणांकित करके निर्धारित और संगृहीत किया जायेगा।</p> <p>(2) प्रत्येक सुख-सुविधा परियोजना के लिए विशेष सुख-सुविधा शुल्क की दरें, उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 (समय-समय पर यथा संशोधित) के अधीन विभिन्न विकास क्षेत्रों के लिए विहित लागू विकास शुल्क का अनधिक 25 प्रतिशत होंगी।</p> <p>(3) उप-नियम (2) के उपबंधों के अध्यधीन, एक या उससे अधिक विशेष सुख-सुविधा परियोजनाओं के मामले में, विशेष सुख-सुविधा शुल्क की वास्तविक धनराशि, अधिनियम की धारा 20-क की उपधारा-(3) के अधीन गठित बोर्ड द्वारा अवधारित की जायेगी। बोर्ड, ऐसी समयावधि का विनिश्चय भी करेगा जिसके दोरान विशेष सुख-सुविधा शुल्क का संग्रह किया जायेगा अथवा बोर्ड, जब भी वह उचित समझे, विशेष सुख-सुविधा शुल्क का संग्रह न करने का प्रस्ताव भी कर सकता है।</p> <p>5-(1) अधिनियम और इस नियमावली के उपबंधों के अध्यधीन आवेदक को अधिनियम की धारा 15 के अधीन अनुज्ञा प्रदान किये जाने के पूर्व प्राधिकरण द्वारा यथा उद्ग्रहीत विशेष सुख-सुविधा शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि का संदाय करना होगा:</p> <p>परन्तु यह कि 1.0 हेक्टेयर (10 हजार वर्गमीटर) से अधिक के आकार वाले भू-खण्ड के लिए, यदि आवेदक कुल देय धनराशि के समतुल्य बैंक की गारण्टी देता है तो प्राधिकरण का उपाध्यक्ष विशेष सुख-सुविधा शुल्क को साधारण व्याज की 12 प्रतिशत वार्षिक दर से अधिकतम दो वर्ष की अवधि में, किस्तों में संदाय करने की अनुज्ञा दे सकता है। बैंक गारण्टी विशेष सुख-सुविधा शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि के संदाय के पश्चात अवमुक्त की जायेगी:</p> <p>परन्तु यह और कि किस्तों के यथा-समय संदाय में व्यतिक्रम की दशा में आवेदक 15 प्रतिशत वार्षिक चक्रवृद्धि के दर से शास्त्रिक व्याज का संदाय करने का दायी होगा।</p> <p>(2) विशेष सुख-सुविधा शुल्क की व्याज सहित सम्पूर्ण धनराशि का विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर संदाय करने में आवेदक के असफल रहने की दशा में स्वीकृत अनुज्ञा व्यपगत मानी जायेगी।</p>
विशेष सुख-सुविधा शुल्क का संदाय	<p>आज्ञा से, पी० गुरुप्रसाद, प्रमुख सचिव।</p>

IN pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of Constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of notification no. 366/2025-8-3099-356-2023 Part-I, dated February 28, 2025:

No. 122/2025-8-3099-406-2023 Part-I
Dated Lucknow, February 28, 2025

IN exercise of the powers under clause (c) of sub-section (2) of section 55 *read with* sub-section (2-B) of section 15 and section 20-A of the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973), the Governor is pleased to make the following rules, with a view to provide for levy of special amenity fee in development areas and improvement and maintenance thereof, namely:-

THE UTTAR PRADESH URBAN PLANNING AND DEVELOPMENT
(ASSESSMENT, LEVY AND COLLECTION OF SPECIAL AMENITY FEE)
RULES, 2024

1. (1) These rules may be called the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Special Amenity Fee) Rules, 2024.

Short title,
commencement
and application

(2) They shall come into force with effect from the date of their publication in the official *Gazette*.

(3) They shall be applicable to all the development areas where the Government has, by notification in the official *Gazette*, declared its intent to undertake special amenity projects under the provisions of the Act.

2. (1) In these rules, unless the context otherwise requires,-

Definitions

(a) "Act" means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 and subsequent amendments thereof;

(b) "Applicant" means any person or body making an application under section 15 of the Act to obtain building permit or development permit;

(c) "Authority" means the Development Authority constituted under section 4 of the Act;

(d) "Building permit" means authorization to proceed with construction or reconstruction of a specific building at a particular site in accordance with the building plan approved by the Authority;

(e) "Development permit" means authorization to proceed with development or redevelopment of a specific parcel of land in accordance with the layout plan approved by the Authority;

(f) "Government" means the Government of Uttar Pradesh;

(g) "Special Amenities Development Fund" means the fund established under section 20-A of the Act;

(h) "Vice-Chairman" means Vice-Chairman of the Development Authority.

(2) All other words and expressions used and not defined in these rules but defined in the Act shall have the same meanings as respectively assigned to them in the Act.

3. (1) The special amenity fee shall be levied in accordance with these rules where an application is submitted to the Authority for obtaining development permit or building permit under section 15 of the Act.

Levy of special
amenity fee

(2) Where total or partial exemption from payment of special amenity fee has been granted by the Government under the Act, the special amenity fee to the extent of exemption shall not be leviable.

4. (1) That special amenity fee shall be assessed and collected on the basis of gross area of the land parcel multiplied by the rates set out in sub-rule (2) below.

Assessment and
rates of special
amenity fee

(2) The rates of special amenity fee shall not exceed 25 percent of the applicable development fee prescribed for different development areas under the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Development Fee) Rules, 2014 (as amended from time to time) for each of the special amenity project.

(3) Subject to the provisions of sub-rule (2), the actual amount of special amenity fee, in case of one or more special amenity projects, shall be determined by the Board constituted as per sub-section (3) of section 20-A of the Act. The Board shall also decide the span of time during which special amenity fee shall be collected or the Board may resolve to cease collecting the special amenity fee whenever it deems fit.

**Payment of
special
amenity fee**

5. (1) Subject to the provisions of the Act and these rules, the applicant shall pay full amount of special amenity fee as levied by the Authority prior to the grant of permission under section 15 of the Act:

provided that for a plot size of more than 1.0 hectares (10,000 square meters), the Vice-Chairman of the Authority may permit payment of special amenity of maximum two years with 12 percent annual rate of simple interest, if the applicant furnishes a bank guarantee equivalent to the total amount due as security to the Authority. The bank guarantee shall be released after payment of the full amount of special amenity fee:

provided further that in case of default in timely payment of installments, the applicant shall be liable to pay a penal interest at the rate of 15 percent per annum compounded annually.

(2) In case the applicant fails to pay the entire sum of special amenity fee along with interest within the specified period, the permission granted shall be deemed to have lapsed.

By order,

P. GURUPRASAD,
Pramukh Sachiv.

पी०एस०य०पी०-ए०पी० 549 राजपत्र-2025-(1466)-599 प्रतियां (कम्प्यूटर/ऑफसेट)।
पी०एस०य०पी०-ए०पी० 24 सा० आवास एवं शहरी नियो०-2025-(1467)-100+1245=1345 प्रति (कम्प्यूटर/ऑफसेट)।